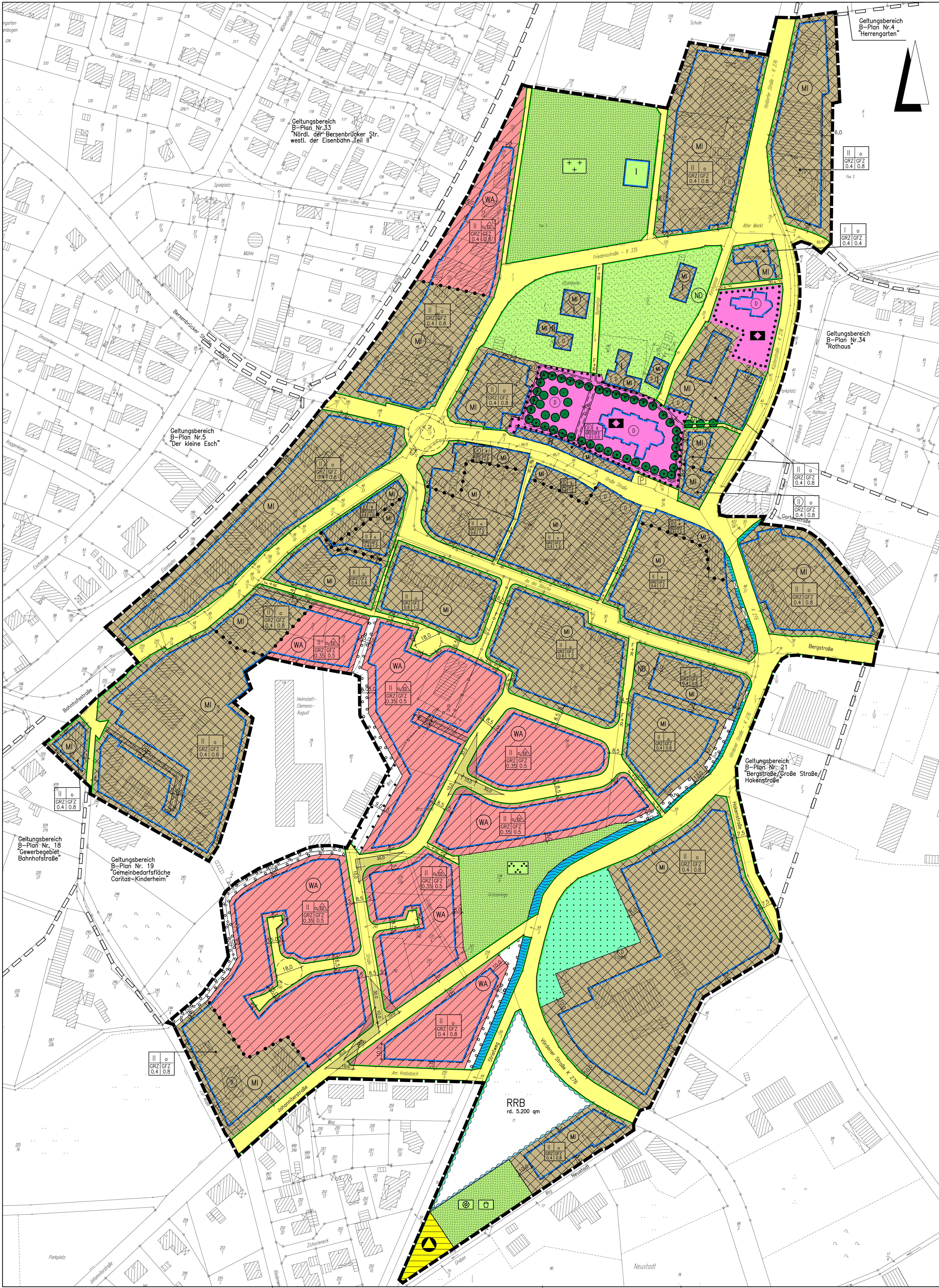




GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"ORTSKERN NEUENKIRCHEN"



Planzeichenerklärung
 Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (SGB I, S. 56) und der Bauzeichenerklärung i. d. F. der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (SGB I, S. 446).

- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Überbaubarer Bereich
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO nicht überbaubarer Bereich
 - Überbaubarer Bereich
 - Mischgebiet gem. § 6 BauVO nicht überbaubarer Bereich
 - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (einschließlich) gem. § 20 BauVO
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauVO
 - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauVO)
 - offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauVO
 - geschlossene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen** des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkflächen
 - Fuß- und Radweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Abfall (Wertstoffsammlplatz)
 - Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün, Parkanlage, Spielplatz, Friedhof, Platz
 - private Grünfläche
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Fläche für die Landwirtschaft und Wald** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - zu erhaltende Einzelbäume
 - anzupflanzende Einzelbäume
 - potenzielles Naturdenkmal - Einzelbaum
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Gewässern zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Zu- und Abfahrt
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
 - Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - 10 kV-Erdkabel vorhanden, wird verlegt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgenze
 - Flurlichs- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurlichsnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Nutzungsschlüssel (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie §§ 4 und 6 BauVO)

a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauVO (Behälterbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

b) In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 8 (3) BauVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante fertig erschließender Straße in Höhe des Schrittpunktes der Mittellinie der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche der verbleibenden, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstückes (Grundstückscache) liegen.

b) Traufhöhe
 Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe
 Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:
 bei einer Traufhöhe bis 4,5 m: 9,5 m
 bei einer Traufhöhe über 4,5 m: 8,5 m

§ 3 Zahl der zulässigen Wohnungen in Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25, 25a BauGB)
 Die in der Planung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den Baugrundstücken sowie in den öffentlichen Flächen sind entsprechend dem Landschaftsbiologischen Fachbescheid hinsichtlich der zu unterhaltenden Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzarbeiten sind mit heimischen Laubbäumen im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen, 10 % der Bepflanzung muss aus Baumarten bestehen. Die Pflanzauswahl muss der nachfolgenden Vorschlagsliste entnommen werden:

Vorschlagsliste für Bepflanzungsmaßnahmen aus Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Vegetation:

a) Stiel-Eichen-Birkenwald:
 (Böden: Gay-Podsol und Podsol-Gley, schwach basisch)

Baumarten:	Straucharten:	Frugolien alnus
Betula pubescens	Faulbaum	Rubus fruticosus
Moos-Eiche	Populus tremula	Rubus alpinus
Zitter-Pappel	Brombeere	Salic aurita
Hänge-Birke	Betula pendula	Salic cinerea
Silber-Eiche	Quercus robur	Salic cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Vaccinium myrtillus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	

b) Feuchter Eichen-Birkenwald:
 (Böden: Gay-Podsol und Podsol-Gley, schwach basisch)

Baumarten:	Straucharten:	Frugolien alnus
Betula pubescens	Faulbaum	Rubus fruticosus
Moos-Eiche	Populus tremula	Rubus alpinus
Zitter-Pappel	Brombeere	Salic aurita
Hänge-Birke	Betula pendula	Salic cinerea
Silber-Eiche	Quercus robur	Salic cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Vaccinium myrtillus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	

§ 5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 Auf den in der Planung festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher unter Beachtung der DIN 18920 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachform
 a) Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern zu erstellen.
 b) Garagen und Nebenanlagen sind im Mischgebiet mit einer Fläche bis 30 m² mit Flachdach zulässig.
 c) Garagen und Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche bis 50 m² mit Flachdach zulässig.

§ 2 Werbeanlagen
 a) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbungen in Signalfarben sowie fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 b) Werbeanlagen mit Beleuchtung dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich über dem Erdgeschoss angebracht werden.
 c) Werbeanlagen mit Werbeflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist zeitlich beschränkte Werbung im Rahmen örtlicher Großveranstaltungen.

Hinweise

1. Überschneidung von Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne:
 Das Plangebiet überschneidet sich in Teilbereichen mit den Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne:
 a) Im Westen südlich der Einmündung der Straße "Zur Mühle" in die "Bahnhofstraße" mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Sewerbegebiet Bahnhofstraße".
 b) Im südwestlichen Planbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Gemeinbedarffläche Caritas-Kinderheim".
 c) Im Nordosten im Einmündungsbereich der Seelhofstraße in die Klätterstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 "Rathaus".
 Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18, Nr. 19 und Nr. 34 werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 40 in diesem Geltungsbereich aufgehoben.

2. Einwirkende Immissionen
 a) Durch das Plangebiet verlaufen die Kreisstraßen K 276, K 277 und K 335. Von diesen Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn keine Erhaltungsgarantien hinsichtlich weiterrreichender Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
 b) Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen grenzt und dass Immissionen, die aus der ortsnahen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, als örtlich hinzunehmen und zu dulden sind.

3. Entlastungen
 Die Entlastung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Fließgewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

4. Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen
 Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bepflanzungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch die nicht ausgelöst wird.

5. Archäologische Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Holzlebensmittel, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG bis zum Ablauf von 14 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Ortskern Neuenkirchen", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die Satzung beschlossen:

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 (Siegel) Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2005 bzw. 28.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Bürgermeister

Beseitigung der Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-264/2004
 Liegenschaftskarte: Neuenkirchen, Turm 1, 2, 3, 19
 Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVB. 2002, S. 5, geschützt. Die Verletzung für nichtgewerbliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartensatzes und weicht die flächenmäßig bedruckten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Verletzung für nichtgewerbliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Verf. vom 10.01.2006
 G.L. Clossenburg
 -Katasteramt Verha-
 (Siegel) gez. Taubenrauch
 Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.02.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.06.2005 bis 29.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2005 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Bürgermeister

Inkrafttreten

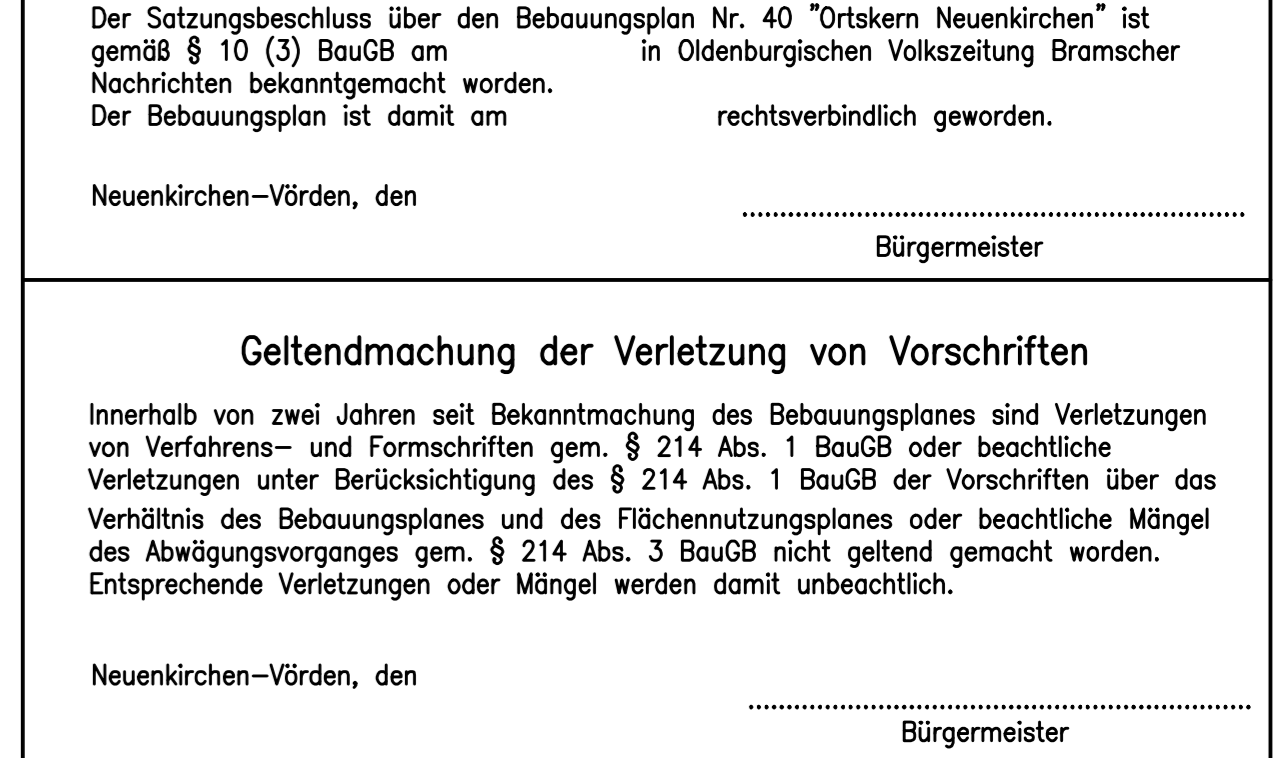
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 "Ortskern Neuenkirchen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ in Odenbürgen vollzogen. Bromschr Nachrichten bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzweckzuges oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden somit unbeeidlich.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: INGENIEUR PLANUNG
 Odenbürgen-Str. 11, 37141 Walsrode
 Telefon 0437/8 80-4 Fax 0437/8 80-8

bearbeitet: 2004-07 We
gezeichnet: 2004-07 We
geprüft: 2005-12 Ev
freigegeben: 2005-12-13 Ev

Walzenort, 2005-12-13 gez. Eversmann

Plan-Nummer: H:\Neuen-V\2003\1\PlanB-Plan-40.dwg-E1-1-1

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"Ortskern Neuenkirchen"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT
 entspricht der URSCHRIFT

Maßstab: 1:1000
 Unterlage: 1
 Blatt Nr.: 1(1)